

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Herslebs gate 14B
0561 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/39
Oslo kommune

Rapportdato: 22.03.2026
Befaringsdato: 10.03.2026
Referansenummer: 15080244

Areal

Leilighet
Bruksareal: 71 m² (BRA-i: 53 m²)

Totalt bruksareal: 71 m² (BRA-i: 53 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Hans-Kristian Brekkås



95440878

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.03.2026
Referansenummer	15080244
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0109
Hjemmelshaver/selger	Eva Margit Haaland
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Eva Margit Haaland
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	22.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Herslebs gate 14B
Postnummer/sted	0561 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/39
Seksjonsnr.	6
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1893		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Herslebs gate 14 beliggende i bydel Grunerløkka, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet asfaltert inngangsparti, gressplen og diverse beplantning.

Byggemåte

Bolig oppført i 1893. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av mur-/betongkonstruksjoner. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med kjeller. Utvendige fasader av murpuss. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein/takplater (ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet og vedfyring.










Boligen inneholder

Loftetasje: Bod

2. etasje: Entre, stue, kjøkken, soverom og bad

Kjeller: Bod

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Ventilasjon	10	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	11	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		5		5	
		Loftsbod			
2. Etasje	53	2		55	
	Entrè, kjøkken, stue, soverom og bad	Utvendig bod			
Kjeller		11		11	
		Kjellerbod			
SUM	53	18		71	
Total bruksareal: 71 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,35 meter på bad. 3,02 meter til 3,05 meter i resten av boligen.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 8 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m².

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 16.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom

Baderom fra ukjent eldre årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjnise med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Himlingsflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige.

Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Vannrør av kobber og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Det er registrert stedvis riss i porselenet på toalettet. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 22 prosent, ved 20 celsius med duggpunkt på -2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.




Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Kjøkken

Innredning fra 2020 i følge eiers opplysning med profilerte fronter. Benkeplate av stein. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Enkelte synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser over kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
 TG 1	Ventilator Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
 TG 2	Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2011) plassert i himling på bad.

 TG 2	Innvendig stoppekrane Innvendig stoppekrane er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekrane er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.
	Varmtvannsbereder Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakeluker gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakeluker forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører
 TG 2	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyning av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Det er registrert knirk i å deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.


Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen
-  TG 3 Ildsteder Ubrennbar plate under ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbart materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brannsikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ny ubrennbar plate på gulv.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 2 2. Etasje På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med to-lags glass med karm/ramme av tre (fra 2017).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på stue, soverom, bad og entre. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entre.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspåliggende inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspåliggende arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 95440878

Egenerklæring

Herslebs gate 14B, 0561 OSLO

16 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Herslebs gate 14B	Herslebs gate 14B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Boligen ble utleid i ca 2 og et halvt år fra starten på 2013. Samme paret leide boligen fram til september 2015 da jeg selv flyttet inn

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 85441905

Informasjon om selger

Selger

Haaland, Eva Margit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Før jeg kjøpte boligen: Ble informert om at varmtvannsberederen på badet hadde en lekkasje, dette var en forsikrings sak og berederen ble erstattet og baderom og gang ble reparert

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje på tak som ble utbedret 2016

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye vinduer og karmen i alle rom

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

DVS Entreprenør AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er konstant noe fukt i kjelleren



6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2015

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avfukter installert I 2019 ble elektroniske fuktsikringer installert, kostnaden ble delt mellom alle beboerne.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Alfsen & Gunderson

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2018: Feil i kontakt på kjøkkenet der kjøleskap var tilkopleet, utbedret umiddelbart

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringsskap og ny kurs på kjøkken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eriksen el installasjon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



10.2.2 **Årstall**

2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

El-tilsyn fra Hafslund om å påse at det kun er jordingskontakter i boligen, samt korrekte lampeoppheng på stue/soverom

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elmesteren

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye ledninger på hele kjøkkenet i forbindelse med oppussing av dette. Nye kontaktpunkter. Installering av ny komfyr og kokeplater m /komfyrvakt

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proff Elektriker

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med oppussing av kjøkken; montere og kople vask, waterguard, ny varmtvannsbereider på kjøkkken



13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alrør Servis VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Piprør er gamle, men fungerer. Sameiet har planlagt arbeid med utbedring av disse.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert enkelte ganger det jeg antar er sølvkre på badetrom, satt opp limfelle, men ikke funnet noe der.

De første årene jeg bodde i leiligheten observerte jeg små billelignende insekter i vinduskarmer, spesielt om sommeren. De har jeg ikke observert de siste årene.

Jeg har hatt melmøll i matvarer og kjøkkenskap, men ved nøye renhold og oppbevaringsbokser etc antar jeg er dette ikke lenger et problem

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?



Vi ble informert for par år siden gjort oppmerksomme på klesmøll, og bedt om å sjekke i leilighet og boder, jeg har ikke kunnet se noen på mine områder.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det kjennes ut som det er muggsopp i kjelleren pga fuktighet, men det står konstant avfuktere på for å absorbere fukten

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:



Ny varmtvannsbereider på badet etter lekkasje, før jeg kjøpte boligen.

Nytt brannvarslingsanlegg og nye brannsikre dører til leilighetene i 2013. Dette er en del av fellesgjelden/IN-ordning

Fasade 1 etg mot gateplan renoveret og malt i 2016, her finner ikke OBF kontrakt eller faktura.
Vask av fasade bakgård 2016 og vask av fasade mot gate i 2018.

reparasjoner av taket pga lekkasje i 2016, men her finner ikke OBF kontrakt eller faktura.

Vaskerom i oppgang B oppgradert i 2017, brukes av beboerne til vaskemaskiner. Her betalte hver beboer i underkant av 16000 og faktura kan framvises.

I 2021 ble oppgangene malt og nye lysarmaturer montert. Dette er en del av fellesgjeld/IN-ordning

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16506645

Egenerklærings skjema

Name

Eva Margit Haaland

Date

2026-03-16

Identification



Eva Margit Haaland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Eva Margit Haaland

16/03-2026
13:15:30

BankID OIDC
High



Adresse

Herslebs gate 14B, 0561 OSLO

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269642

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80580266

Gårdsnummer

229

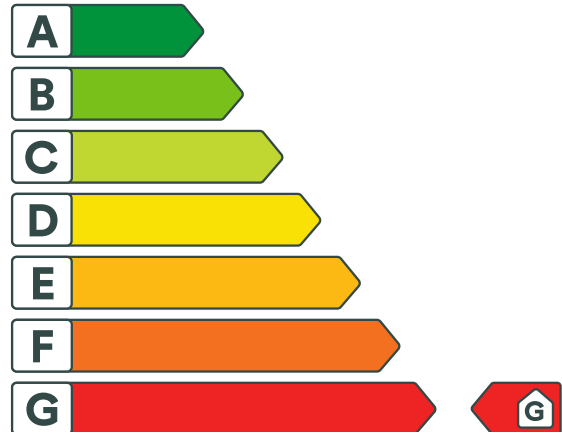
Bruksnummer

39

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0202


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1893

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

357,89 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

357,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 684 kWh



Herslebs gate 14B, 0561 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Herslebs gate 14B, 0561 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller iff. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

S A M E I E V E D T E K T E R

f o r

Sameiet **Herslebsgate 14**, 0561 Oslo

Sist endret på ordinært årsmøte 24.03.24

1.

Eiendommen Herslebsgate 14, 0561 Oslo, gnr 229, bnr 39 i Oslo, er overensstemmende med oppdelingsbegjæring av 29. april 1976, oppdelingsendring delt opp i 16 seksjoner. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppdelingsbegjæringen med senere tinglyste endringer er bindende for sameierne, i den utstrekning de ikke er i strid med tvingende bestemmelser i lov av 23. mai 1997 nummer 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), som gjelder for sameiet. Overdragelse av seksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i dette dokument og disse sameievedtekter. Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameiere får ikke anvendelse for eierseksjoner.

FORHOLDET MELLEMSAMEIERNE. HEFTELSESFØRM

(eierseksjonslovens kapittel IV)

2.

(eierseksjonslovens § 19)

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. Eierseksjonslovens §6 sjette ledd. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens §13 annet ledd.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene gis nærmere bestemmelser om bruken av næringsseksjoner.

I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Begrensningen i §6 annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarende.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Følgende seksjoner gis midlertidig enerett til å bruke boder i oppganger i henhold til følgende oppstilling:

<i>Oppgang A</i>	<i>Disponeres av:</i>	<i>Plassering mellom etg.:</i>
Bod A1	Seksjon 2	1 og 2
Bod A2	Seksjon 4	2 og 3
Bod A3	Seksjon 8	3 og 4
Bod A4	Seksjon 12	4 og 5 (loft)

<i>Oppgang B</i>	<i>Disponeres av:</i>	<i>Plassering mellom etg.:</i>
Vaskerom B1	Seksjon 3	1 og 2
Vaskerom B2	Seksjon 6 og 7	2 og 3
Vaskerom B3	Seksjon 10 og 11	3 og 4
Vaskerom B4	Seksjon 14 og 15	4 og 5

Eneretten gjelder for 30 år fra 06.02.2018

Vaskerom B1 kan benyttes av sameiet ved behov. Seksjonsnummer 3 skal varsles i god tid før sameiet benytter vaskerom B1.

3.

(eierseksjonslovens § 20)

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

Seksjonseierne med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene – herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.

4.

(eierseksjonslovens § 21)

Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameieren eller hustandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5.

(eierseksjonslovens §22)

Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan de i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Selv om det er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, eller det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie, kan staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, til sammen erverve inntil 10 prosent, dog minimum én seksjon bare gjelde for bygninger med fem seksjoner eller mer.

Den som bruker kjøperett eller kapittel III, er ikke bundet av vedtektsbestemmelser som nevnt i annet ledd, dersom bestemmelsene er gitt før seksjonen er overtatt.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

6.

(eierseksjonslovens § 23)

Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte sameier skal betale åkontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Åkontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, andre eller tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

7.

(eierseksjonslovens § 24)

Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8.

(eierseksjonslovens § 25)

Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt 6 fjerde ledd.

9.

(eierseksjonslovens § 26)

Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter pkt 10. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 og §4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven §11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven §11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

10.

(eierseksjonslovens § 27)

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 9 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven §13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i punktet her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

11.

(eierseksjonslovens § 28)

Vedtekter

Alle sameier skal ha vedtekter. Disse skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. eierseksjonslovens § 7 første ledd bokstav d, bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Pkt 13 tredje ledd gjelder også her.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysning rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

BESLUTNINGSMYNDIGHET

(eierseksjonslovens kapittel V)

12.

(eierseksjonslovens § 29)

Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

13.

(eierseksjonslovens § 30)

Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet)

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

14.

(eierseksjonslovens § 13)

Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

15.

(eierseksjonslovens § 32)

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter pkt 26 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Denne regel gjelder tilsvarende for bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene, jf. eierseksjonslovens §7 første ledd bokstav d.

SAMEIERMØTE
(eierseksjonslovens kapitel VI)

16.
(eierseksjonslovens § 33)
Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i pkt 13 første ledd.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

17.
(eierseksjonslovens § 34)
Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. I vedtektene kan bestemmes at innkallingen isteden eller i tillegg skal skje på annen måte. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har i alle fall krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt 16 fjerde ledd.

18.

(eierseksjonslovens § 35)

Om hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 17 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

19.

(eierseksjonslovens § 36)

Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

20.

(eierseksjonslovens § 37)

Sameiermøtets vedtak

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøk om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt 9 og 10 foran.

STYRE OG FORRETNINGSFØRER (eierseksjonslovens kapitel VII)

21.

(eierseksjonslovens § 38)

Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra ett til tre medlemmer etter sameiermøtets nærmere beslutning. Hvis styret har færre enn tre medlemmer, skal det velges minst en varamann. Ellers kan det velges det antall varamenn sameiermøtet til enhver tid beslutter.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Vedtektene kan bestemme at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i pkt 13 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameiere skal være medlemmer av styret. For en sameier som ikke er en myndig fysisk person, skal det i så fall utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder hvor en seksjon har flere eiere. Sameiermøtet skal velge en styreleder.

22.

(eierseksjonslovens § 39)

Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styre som består av alle sameierne, jf. pkt 21 sjette ledd. For slike styre beregnes stemmene på samme måte som bestemt i pkt 20 første og annet ledd og styret er vedtaksført når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

23.

(eierseksjonslovens § 40)

Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt 14 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

24.

(eierseksjonslovens § 41)

Forretningsfører o.a.

Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i pkt 13 første ledd vedta at sameiet skal ha en forretningsfører og å tilsette ham.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette andre funksjonærer enn forretningsfører, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

25.

(eierseksjonslovens § 42)

Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

26.

(eierseksjonslovens § 43)

Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskrevet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

REGNSKAP OG REVISJON (eierseksjonslovens kapittel VIII)

27.

(eierseksjonslovens § 44)

Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov 13. mai 1977 nr. 35 om regnskapsplikt m.v. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner.

28.

(eierseksjonslovens § 45)

Revisjon

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner. I andre sameier med mer enn åtte seksjoner skal regnskapet revideres av en person valgt av sameiermøtet. For øvrig kan sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

Har sameiet statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i lov 14. mars 1964 nr. 2 om revisjon og revisorer så langt de passer.

29.

Nærværende sameievedtekter er vedtatt på det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) torsdag den 28. januar 1999 og trer i kraft straks. Fra samme tid oppheves sameievedtektene av 23. januar 1992.

H U S O R D E N S R E G L E R

f o r

Herslebsgate 14, gnr. 229, bnr. 39, 0561 Oslo 5.

Innledning.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboerne trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Alminnelige ordensregler.

Fellesrommene må ikke brukes til lagring, heller ikke kjeller-, loftsoppgangene eller porten. Inngangspartiet skal gi et godt inntrykk, og bør derfor ikke brukes som lekeplass. Bruk av bart lys i trapperommene, på loft og i kjeller er ikke tillatt. Alle bør påse at ingen del av eiendommen utsettes for unødig hærverk.

Parkering på eiendommen må ikke forekomme med mindre det uttrykkelig er gitt tillatelse. Sykler skal settes på dertil egnet sted.

Bruk av boligen.

Hver enkelt beboer plikter å holde ro og orden og er ansvarlig for at han, hans husstand, eventuelle fremleietagere samt alle han gir adgang til seksjonen eller gården forøvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for noen. Seksjonen må brukes slik at andre ikke sjeneres. Husk at det kan være lytt.

La ikke høytalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 21. Bruk av musikk-instrumenter og /eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08 og etter kl. 23. Skal høytalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at det ikke sjenerer naboene.

Musikkøving tillates ikke etter kl. 21. For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret. Det tas forbehold om å tilbakekalle denne, hvis beboerne i huset protesterer.

Beboeren er selv ansvarlig for alle skader som påføres seksjonen med fellesrom ved uforsiktighet. Fett, teblader eller annet som tømmes i vask eller sluk, kan forårsake forstoppelse. Til WC må bare brukes klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang imellom med sodavann. Det løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må holdes såpas oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l., er beboeren ansvarlig for. Det må ikke luftes ut i oppgangene.

Banking eller lufting av tepper, sengeklær, gangtøy eller møbler må ikke skje i vinduene.

Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig. Hvis rør springer eller pakninger ryker og stoppekranen ikke straks kan bli stengt, surres et håndklede e.l. rundt lekasjestedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Loftene.

Den enkelte bruker må sørge for at loftet er fullt ryddet etter sin bruk av det, likesom han må være oppmerksom på at private effekter ikke må lagres der utenom bodene, som skal være både låst og navnet. Vasketøy må være godt vridd opp før det henges opp på loftet. Taklukene skal holdes lukket i den kalde årstiden. Lyset på loftet må slukkes etter bruk. Dører til alle fellesrom skal holdes låst.

Kjellerne.

Kjellergangene må ikke brukes til lagring av private ting. Bodene skal være låst og navnet. Kjelleren må luftes godt ut om sommeren, mens det holdes godt stengt om vinteren. Den enkelte beboer har selv ansvaret for vinduene i sin bod, både mht. at de er i orden, at de holdes rene, at de står åpne for lufting om sommeren og at de er stengt godt igjen om vinteren. Lyset i kjelleren skal slukkes etter bruk.

Bart lys må ikke brukes i kjeller eller på loft.

Ved må lagres slik at det blir minst 10 cm. avstand og luftsirkulasjon under, over og på sidene. Ved fra eldre (nedrevne) bygg må ikke innbringes i huset, da det i slikt ofte finnes udyr.

Trappeoppgangene.

Trappene skal vaskes en gang hver uke. De som bor på toppen, vasker fra og med reposen utenfor loftsdøren til reposen i etasjen under. De som bor i første etasje vasker fra og med reposen i 1. etasje til og med inngangspartiet og reposen utenfor kjellerdøren.

Trapperomsvinduene der man har trappevask, skal vaskes hvert kvartal, og vaktmestertjenesten skal organisere ren- og ryddiggjøring av loft og kjeller samt rundvask av trapperommene en gang i året.

Settes vinduene åpne for lufting, må det påses at hasper påsettes. Den som setter opp til lufting, er ansvarlig for at det blir lukket igjen. Det må unngås at det regner eller sner inn av vinduene eller at oppgangene blir for avkjølet.

Dørene fra trapperommene til gårdsplassen holdes lukket og helst låst. Kjølker, sparkstøttinger, sykler, ski m.v. skal ikke hensettes i trapperommene eller trappeoppgangene.

Med mindre annet er bestemt ved særskilt oppslag eller rundskriv,

skal porten holdes stengt mellom kl. 23 og 07.

Gårdsplassen.

Kasser, bøtter og uvedkommende ting må ikke plasseres på gårdsplassen. Tøy som henges ut til tørk, må ikke henge ute søn- og helligdager, men være tatt ned så snart det er tørt og senest kl. 19 lørdager og dager før helligdager.

Lek på gårdsplassen må ikke finnes ted etter kl. 21 om vinteren og kl. 22 om sommeren. Leker ryddes opp etter bruk.

Diverse ordensregler.

Søppel.

Søppel må bare legges i søppelkassene. Lokkene på kassene holdes alltid tillukket. Mindreårige barn bør ikke brukes til søppelnedbøring, for da kan søppel bli liggende utenfor kassene eller oppe på lokket.

Markiser og antenner må ikke anbringes uten forhåndsgodkjennelse, slik at de får ens farve og form for hele gården.

Skilter, brevkasser, blomsterkasser, flaggstenger etc. må kun anbringes etter at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret/forretningsføreren. Slik tillatelse kreves også for husdyrhold.

Lek i kjelleroppganger og andre oppganger er ikke tillatt.

Vær med på å verne om vegetasjonen og beplantningen og lær barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Husk at orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel, tilfredshet og gode naboforhold.

Vedtatt på ordinært sameiermøte torsdag den 14. februar 1985.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 13.03.26 Side 1 av 2



Sameiet Herslebs Gate 14	Vår ref.: 741/6	Fødselsdato eier: 25.08.1960
HERSLEBS GATE 14 B	Type: Eierseksjonssameie	
0561 OSLO	Eiere: Eva Margit Haaland	
Organisasjonsnr: 986 001 484	Seksjonsnr: 6	

1: Fellekostnader

Tot. innv. måned:	6 198	
Fellekostnader:	Dugnadsbidrag	350
	Fellekostnader	4 828
	Avdrag	224
	Renter	796

3: Fellegjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	137 104	Gjeld siste årsoppg.:	137 576
Klient ajourf. lån:	3 244 939,43	Klient gj. s. årsoppg.:	2 735 707

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207630993, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2026: 7.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 258.96

Saldo per 13.03.2026: 2 726 335

Andel av saldo: 137 105

Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.08.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anders Lauvdal

Adresse: Herslebs gate 14 B

Postnr/-sted: 0561 OSLO

E-post: styremailhg14@gmail.com

5: Restanse fellekostnader pr. 13.03.2026

Utestående saldo:	0		
Fellekostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	20 335	Gjeld:	137 576	Andre inntekter:	1 475
		Utgifter:	10 253		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 229/39 - seksjon:6

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	

Sameiet Herslebs Gate 14	Vår ref.: 741/6	Fødselsdato eier: 25.08.1960
HERSLEBS GATE 14 B	Type: Eierseksjonssameie	
0561 OSLO	Eiere: Eva Margit Haaland	
Organisasjonsnr: 986 001 484		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

BREDBÅND

Sameiet har avtale med Global Connect som leverer bredbånd via fibernett.

NØKLER OG SKILT

Styret håndterer og bestiller systemnøkler til gården. Det samme gjelder skilt til ringeklokker.

Hver beboer er selv ansvarlig for postkasseskilt med mål: 9,4x5,8 cm (BxH).

Skilt kan bestilles på f.eks:<https://skilthandelen.no/>

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sameiet har ingen avtale om vaktmestertjeneste.

Sameiet har avtale om rengjøringsjeneste med Real Facility Service AS. Rengjøringen skjer hver 14. dag i sommerperioden og hver uke i vinterperioden.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET

Sameiet Herslebs Gate 14 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 98207630993.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10.

september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober.

Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Seksjonseiere som benytter seg av nedbetalingsordningen er ikke fritatt for ansvar etter sameiebrøken dersom kreditor iverksetter gjeldsforfølgning. Det samme gjelder ny eier som overtar en seksjon hvor andel fellesgjeld er innbetalt.

DUGNADSREFUSJON

Ved oppmøte på dugnad, refunderes betalt dugnadsbidrag.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:

Sameiet Herslebs Gate 14

Årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 18:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styremailhg14@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

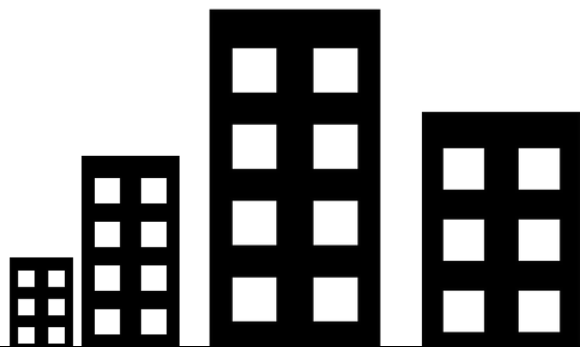
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Herslebs Gate 14 tirsdag 08.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

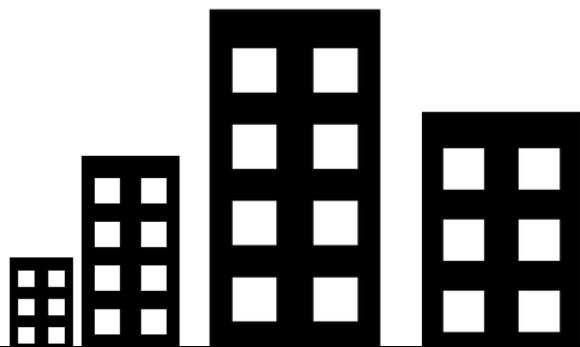
Tilgang til møtet:

<https://teams.microsoft.com/meet/349767138997?p=FI5dY2QsFVfsUPMtRy>
Møte-ID: 349 767 138 997
Passord: e3Mp3wd7

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

ÖBF



Årsmøte i Sameiet Herslebs Gate 14

Tirsdag 08.04.2025, kl 18:00

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Herslebs Gate 14

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Orientering om budsjett for 2025
- 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 32 200 (uforandret fra 2024)

4. Orientering

4.1 Viktig informasjon fra styret

Avfall på gate

Sameiet har ved flere anledninger blitt bøtelagt av Oslo Kommune for forsøpling på fortau utenfor bygningen, 1000 kroner per gang. Styret er aktive med å fjerne søppel som vi vet om, men vi oppfordrer også beboere til å bidra til å holde utsiden ren for å unngå videre bøtelegging.

Innbrudd i kjeller

Ved 3 eller 4 anledninger de siste 3 årene har uvedkommende har tatt seg ned i kjeller og gjort hærverk på boddører samt stjålet gjenstander av lavere verdi. Det er viktig å se til at ytterdørene stenges ordentlig og se til at det ikke ligger snø, grus og gjenstander i åpningen som hindrer stenging. Dørpumpene skal heller ikke kobles ut da dør til kjeller og loft ikke vil stenge automatisk. Det har under våren 2025 blitt gjort vurderinger av tiltak som vil gi best effekt i forhold til kostnad. Utbedringene forventes å være på plass våren 2025. Styret jobber også med å finne en løsning for hvordan bodene kan forbedres på sikt, men dette må planlegges som en del av en

helhetlig plan for kjelleren da dette har en langt større kostnad.

Postkasseskilt

Beboere er ansvarlige for å bestille postkasseskilt for beboere som bor i enheten. Skilt kan bestilles på f.eks:<https://skilthandelen.no/>. Det er ønskelig at postkassene skal se fine og enhetlige ut. Styret kommer til å følge opp seksjonene slik at dette kommer i orden.

4.2 Skorsteiner

Som orientert om på årsmøte i 2023, så har videokontroll blitt utført.

Derfor er rehabilitering av skorteiner under planlegging, da kontrollen viste at tilstanden til skorteinene ikke er tilfredstillende, blant annet feilaktige plugget røykrør ved fjerning av ildsted.

Det har vært lite aktivitet på dette punktet i 2024, men det nye styret vil starte opp igjen dette arbeidet for å innhente tilbud for å få en prisoversikt for eventuell reparasjon av skorsteiner. Det vil også bli utført en tilstandskontroll av tak og takrenner da det må ses i sammenheng med tilkomst til piper uten feieluke.

5. Forslag

Ingen forslag har kommet inn.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Ved ekstraordinært årsmøte 21.01.2025 ble Anders Lauvdal valgt til styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for 1 år

Ved ekstraordinært årsmøte 21.01.2025 ble Frida Fosli valgt til styremedlem for 1 år.

Styremedlem som har fullført sin periode: Stefan Bengtsson

Stefan Bengtsson stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Stefan Bengtsson velges til styremedlem for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Simen Rak Haugen og Iver Antoine Daljord

Simen Rak Haugen stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Simen Rak Haugen velges som varamedlem for 1 år

7. Oppløsning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 26.03.2025

Styret i Sameiet Herslebs Gate 14

Styreleder, Anders Lauvdal
Styremedlem, Stefan Bengtsson
Styremedlem, Frida Fosli
Varamedlem, Simen Rak Haugen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Herslebs Gate 14

Årsmelding 2024 for Sameiet Herslebs Gate 14

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

De tillitsvalgte er:

Styreleder, Anders Lauvdal
Styremedlem, Stefan Bengtsson
Styremedlem, Frida Fosli
Varamedlem, Simen Rak Haugen
Varamedlem, Iver Antoine Daljord

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Det ble holdt ekstraordinært årsmøte 21.01.2025 for å velge ny styreleder da Kim Andre Daljord flyttet ut. Anders Lauvdal ble valgt som styreleder og Frida Fosli ble valgt inn som styremedlem

Styret kan kontaktes på styremailhg14@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Herslebs Gate 14

Sameiet Herslebs Gate 14 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986001484. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 15 boligenheter og en enhet som ikke er bolig (næringslokale).

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har ingen avtale om vaktmestertjeneste.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Real Facility Service AS. Rengjøringen skjer hver 14 dag i sommerperioden og hver uke i vinterperioden.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Global Connect som leverer bredbånd via fibernett.

Nøkler, skilt

Styret håndterer og bestiller systemnøkler til gården. Det samme gjelder skilt til ringeklokker.

Hver seksjonseier er selv ansvarlig for postkasseskilt, mål: 9,4x5,8 cm (BxH)

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Herslebs Gate 14, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Kontroll av brannalarmanlegg og sprinkleranlegg

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Herslebs Gate 14 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85441905 .

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Sameiets bygningsforsikring dekker skader utover Sameiets vedlikeholdsavar, beboere kan bli ansvarlige for egenandelen ved skade på bygningsdel eller utstyr som tilhører seksjonseiers vedlikeholdsansvar etter vedtektene.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- 2015 og tidligere år
 - o Installering av brann og sprinklersystem
 - o Montering branndører
 - o Montering balkonger
- 2016 Reparasjon av taklekkasje
- 2016 Vask av fasade mot bakgård
- 2016 Maling/sparkling av 1 etg mot gate
- 2017 utskiftning av 91 vinduer
- 2017 Montering av ny ytterdør mot Herslebs gate
- 2017 Oppgradering av vaskerom
- 2018 Vask av byggets fasade mot gate
- 2019 Montering elektronisk fuktsikring kjeller
- 2020 Ingen større vedlikehold er utført i 2020.
- 2021 Maling og installasjon av lys i trappeoppganger
- 2022 Ingen større vedlikehold er utført i 2022
- 2023 Ingen større vedlikehold er utført i 2023
- 2024 Ingen større vedlikehold er utført i 2024

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, sparing for å utføre større vedlikehold, vinterdrift med inngåelse av avtale med Solid eiendomsservice for rasvarsling og fjerning av istapper, forlengning av bredbåndsavtale.

27.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Herslebs Gate 14

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 103 521	1 071 042	1 021 934	1 199 557
Sum		1 103 521	1 071 042	1 021 934	1 199 557
Sum					
Sum		1 103 521	1 071 042	1 021 934	1 199 557
Driftskostnader					
Forretningsførsel og revisjon	2	55 792	51 774	51 800	56 000
Lønn og honorar	3, 4	36 740	33 089	33 089	36 740
Vedlikehold	5	83 084	68 322	978 500	970 000
Eksterne tjenester	6	172 086	91 641	81 751	167 000
Kabel-tv og bredbånd		52 020	52 020	54 000	53 600
Forsikring		128 753	152 604	108 000	157 000
Kommunale avgifter		209 587	176 424	203 200	240 000
Brensel og strøm		34 030	29 687	40 000	40 000
Andre driftsutgifter	7	1 670	89 354	50 000	50 000
Sum		773 763	744 914	1 600 340	1 770 340
Driftsresultat før individuell innbetaling					
		329 758	326 128	-578 406	-570 783
Individuell innbetaling fra eiere		248 011	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		577 769	326 128	-578 406	-570 783
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	9 631	5 094	0	0
Rentekostnad	9	227 587	208 485	214 030	207 420
Andre finansposter	10	-10 353	-9 847	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-207 603	-193 544	-214 030	-207 420
Årsresultat					
	11	370 166	132 583	-792 436	-778 203
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-295 176	-52 438	-49 695	-47 674
Endring i disponible midler	11	74 990	80 145	-842 131	-825 877

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 190
Forskuddsbetalte kostnader	12	4 335	4 335
Andre fordringer		20 751	24 666
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		221 449	226 777
Innestående på særvilkår	13	136	2
Sum omløpsmidler		246 672	265 971
SUM EIENDELER		246 672	265 971

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 897 489	-3 030 072
Årets resultat	11	370 166	132 583
Sum egenkapital	14	-2 527 322	-2 897 489
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	2 784 298	3 079 474
Sum langsiktig gjeld		2 784 298	3 079 474
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-14 598	45 674
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	33 089
Påløpne renter		1 120	1 170
Annen kortsiktig gjeld		3 174	4 053
Sum kortsiktig gjeld		-10 304	83 986
Sum gjeld		2 773 994	3 163 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		246 672	265 971

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Herslebs Gate 14

Sted: _____, dato: _____

Kim André Daljord
Styreleder

Stefan Bengtsson
Styremedlem

Anders Lauvdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantsikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	790 584	639 396	727 009	877 863
3626 a konto renter særfordelt lån	212 787	199 233	214 030	206 820
3627 a konto avdrag særfordelte lån	48 750	53 413	49 695	47 674
3630 Dugnadsbidrag	48 000	25 200	31 200	67 200
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	150 000	0	0
3690 Andre inntekter	3 400	3 800	0	0
Sum	1 103 521	1 071 042	1 021 934	1 199 557

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	37 236	36 684	38 000	38 000
Annen regnskapsførsel	18 556	15 090	13 800	18 000
Sum	55 792	51 774	51 800	56 000

Sameiet har fravalgt revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	32 200	29 000	29 000	32 200
Arbeidsgiveravgift	4 540	4 089	4 089	4 540
Sum	36 740	33 089	33 089	36 740

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret i 2023 er skyldig styrehonorar for 2021-2022. Styrehonorar for 2022-2023 vil bli utbetalt i 2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	35 710	35 610	100 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 156	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	3 943	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	36 218	18 769	58 500	0
6641 Prosjektkostnader	0	0	820 000	820 000
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	83 084	68 322	978 500	970 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	37 758	35 817	37 751	39 000
6360 Renhold	48 364	39 299	44 000	48 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	49 350	16 525	0	50 000
6740 Honorar konsulenttjenester	23 500	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 114	0	0	30 000
Sum	172 086	91 641	81 751	167 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	0	779	0	0
6550 Driftsmateriale	5 872	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	224	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 640	2 598	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 163	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 546	4 592	0	0
7772 Andre gebyrer	-19 230	27 430	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 549	43 510	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	4 791	50 000	50 000
Sum	1 670	89 354	50 000	50 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	8 060	5 094	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 572	0	0	0
Sum	9 631	5 094	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 9820.76.30993	227 587	208 485	214 030	207 420
Sum	227 587	208 485	214 030	207 420

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-10 353	-9 847	0	0
Sum	-10 353	-9 847	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	181 985	101 840
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	370 166	132 583
Avdrag langsiktig lån	-295 176	-52 438
B. Årets endring i disponible midler	74 990	80 145
C. Disponible midler 31.12	256 975	181 985

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1749 Forskuddsbetalte kostnader	4 335	4 335
Sum	4 335	4 335

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 2,25 bundne skattetreksmidler.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Egenkapital

Note 15 - LÅN

Kreditor:	OBOS-banken AS
Formål:	Innfrielse av løpende lån samt oppussing av vinduer
Lånenummer:	98207630993
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	7.59 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	4 057 526
Lånesaldo 01.01:	3 079 474
Avdrag i perioden:	295 176
Lånesaldo 31.12:	2 784 298
Saldo 5 år frem i tid:	2 504 743

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207630993	1	282 648	282 648
	1	264 815	264 815
	2	246 983	493 966
	1	233 308	233 308
	2	229 150	458 300
	1	211 317	211 317
	1	140 020	140 020
	5	139 985	699 925

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Herslebs Gate 14 tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Herslebs Gate 14

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Mette Gro Eriksen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 7 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

(det stemmes iht brøk)

Vedtak:

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Mette Gro Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anders Lauvdal valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 32 200

4. Orientering

4.1 Viktig informasjon fra styret

Avfall på gate

Sameiet har ved flere anledninger blitt bøtelagt av Oslo Kommune for forsøpling på fortau utenfor bygningen, 1000 kroner per gang. Styret er aktive med å fjerne søppel som vi vet om, men vi oppfordrer også beboere til å bidra til å holde utsiden ren for å unngå videre bøtelegging.

Innbrudd i kjeller

Ved 3 eller 4 anledninger de siste 3 årene har uvedkommende har tatt seg ned i kjeller og gjort hærverk på boddører samt stjålet gjenstander av lavere verdi. Det er viktig å se til at ytterdørene stenges ordentlig og se til at det ikke ligger snø, grus og gjenstander i åpningen som hindrer stenging. Dørpumpene skal heller ikke kobles ut da dør til kjeller og loft ikke vil stenge automatisk. Det har under våren 2025 blitt gjort vurderinger av tiltak som vil gi best effekt i forhold til kostnad. Utbedringene forventes å være på plass våren 2025. Styret jobber også med å finne en løsning for hvordan bodene kan forbedres på sikt, men dette må planlegges som en del av en helhetlig plan for kjelleren da dette har en langt større kostnad.

Postkasseskilt

Beboere er ansvarlige for å bestille postkasseskilt for beboere som bor i enheten. Skilt kan bestilles på f.eks:<https://skilthandelen.no/>. Det er ønskelig at postkassene skal se fine og enhetlige ut. Styret kommer til å følge opp seksjonene slik at dette kommer i orden.

Vedtak:

Vedrørende avfall på gate tar Stefan kontakt med Oslo kommune og spør om det er mulig å få satt opp søppelkasser på andre siden av gaten.

Anders tar kontakt med leietagerne i næringslokalene og anmoder at de plukker opp søppel og holder det rent på gaten utenfor sine lokaler.

Tatt til orientering.

4.2 Skorsteiner

Som orientert om på årsmøte i 2023, så har videokontroll blitt utført.

Derfor er rehabilitering av skorteiner under planlegging, da kontrollen viste at tilstanden til skorteinene ikke er tilfredstillende, blant annet feilaktige plagget røykrør ved fjerning av ildsted.

Det har vært lite aktivitet på dette punktet i 2024, men det nye styret vil starte opp igjen dette arbeidet for å innhente tilbud for å få en prisoversikt for eventuell reparasjon av skorsteiner. Det vil også bli utført en tilstandskontroll av tak og takrenner da det må ses i sammenheng med tilkomst til piper uten feilsluke.

Vedtak:

Tatt til orientering

5. Forslag

Vedtak:

Ingen forslag har kommet inn.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Ved ekstraordinært årsmøte 21.01.2025 ble Anders Lauvdal valgt til styreleder for 2 år.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlem for 1 år

Ved ekstraordinært årsmøte 21.01.2025 ble Frida Fosli valgt til styremedlem for 1 år.

Styremedlem som har fullført sin periode: Stefan Bengtsson

Stefan Bengtsson stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år.

Vedtak:

Stefan Bengtsson ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Simen Rak Haugen og Iver Antoine Daljord

Simen Rak Haugen stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Simen Rak Haugen ble gjenvalgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Årsmøtet ble hevet kl. 18.45

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Anders Lauvdal til 2027
- Styremedlem: Frida Fosli til 2026
- Styremedlem: Stefan Bengtsson til 2026
- Varamedlem: Simen Rak Haugen til 2026

Det blir dugnad søndag 11. mai - oppslag kommer!

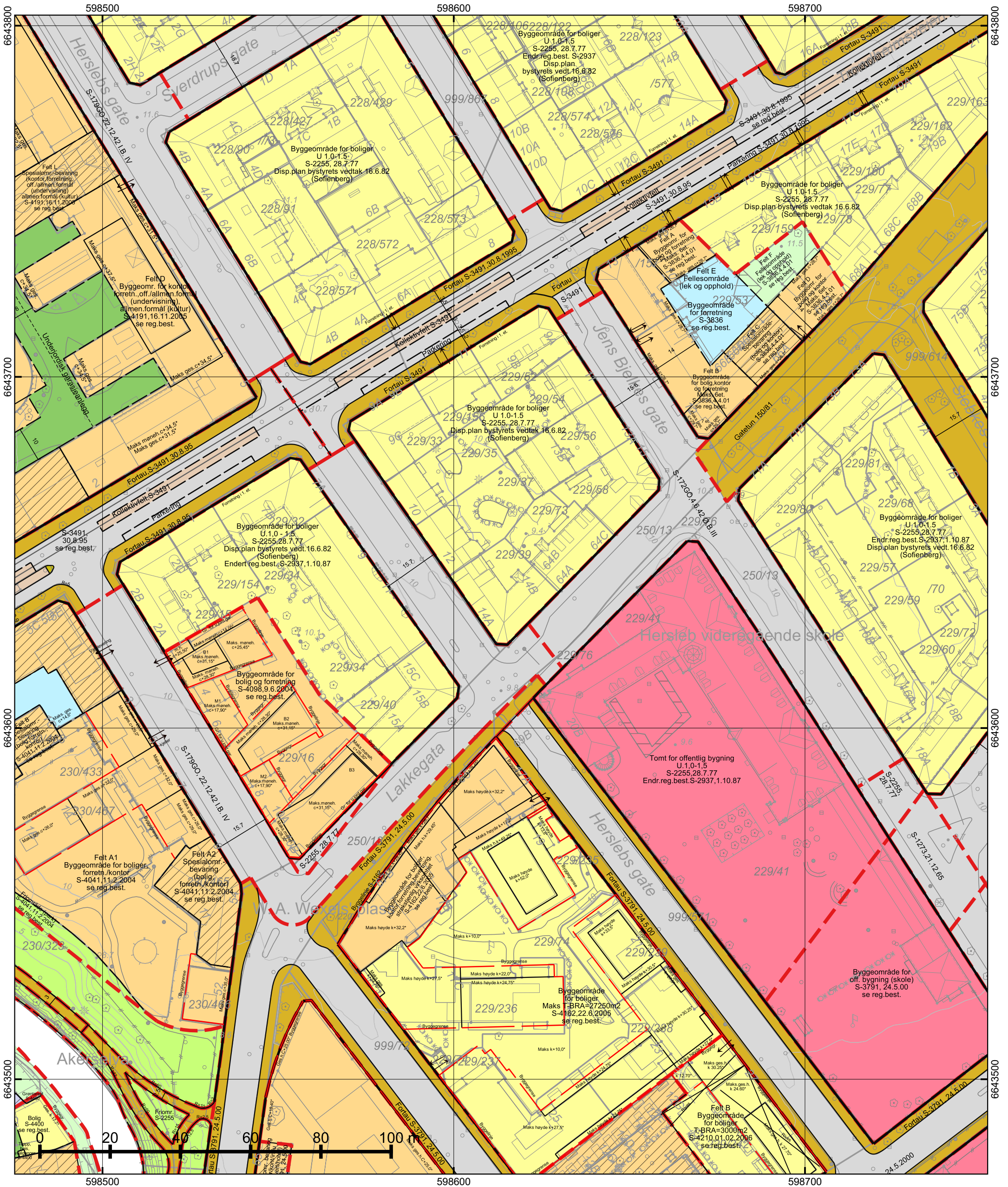
Protokoll for Sameiet Herslebs Gate 14

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne


Mette Gro Eriksen (sign.)
Anders Lauvdal (sign.)

09.04.2025
09.04.2025

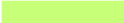
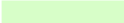


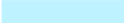
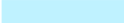






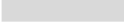






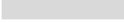


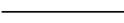
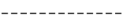















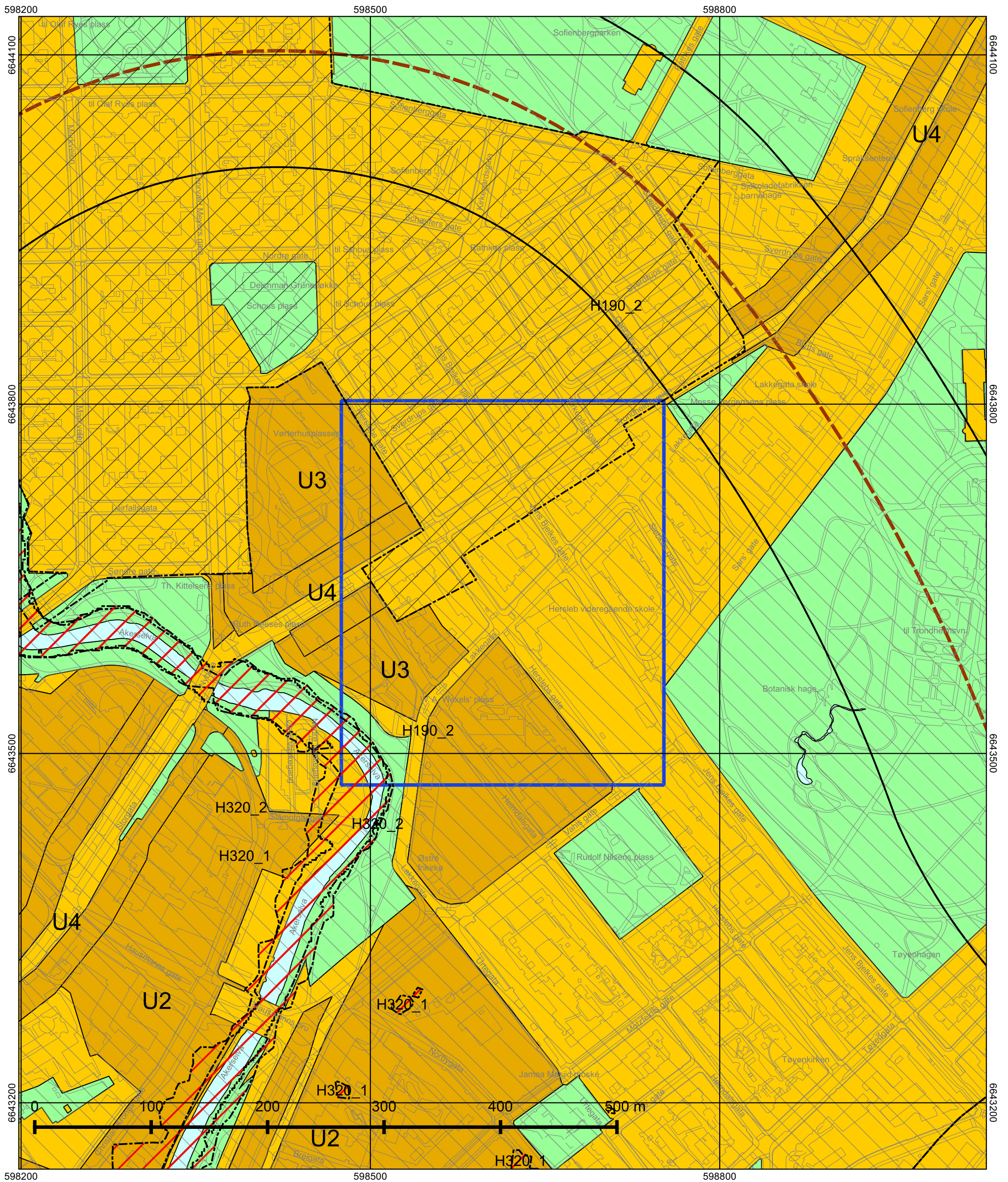
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 12.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 154433/ 86528480	Deres ref.:	
	Adresse: Herslebs gate 14	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 229/39		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	121 - Forretning og kontor
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	663 - Spesialområde bevaring industri
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygning som forutsettes revet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 12.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154433/86528480
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030


Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
HERSLEBS GATE 14B

Dato: 12.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528480
9054653

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 39

Vi viser til bestilling av 20260312 for HERSLEBS GATE 14B.

GNR. 229 BNR. 39

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.07.1892.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

518 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

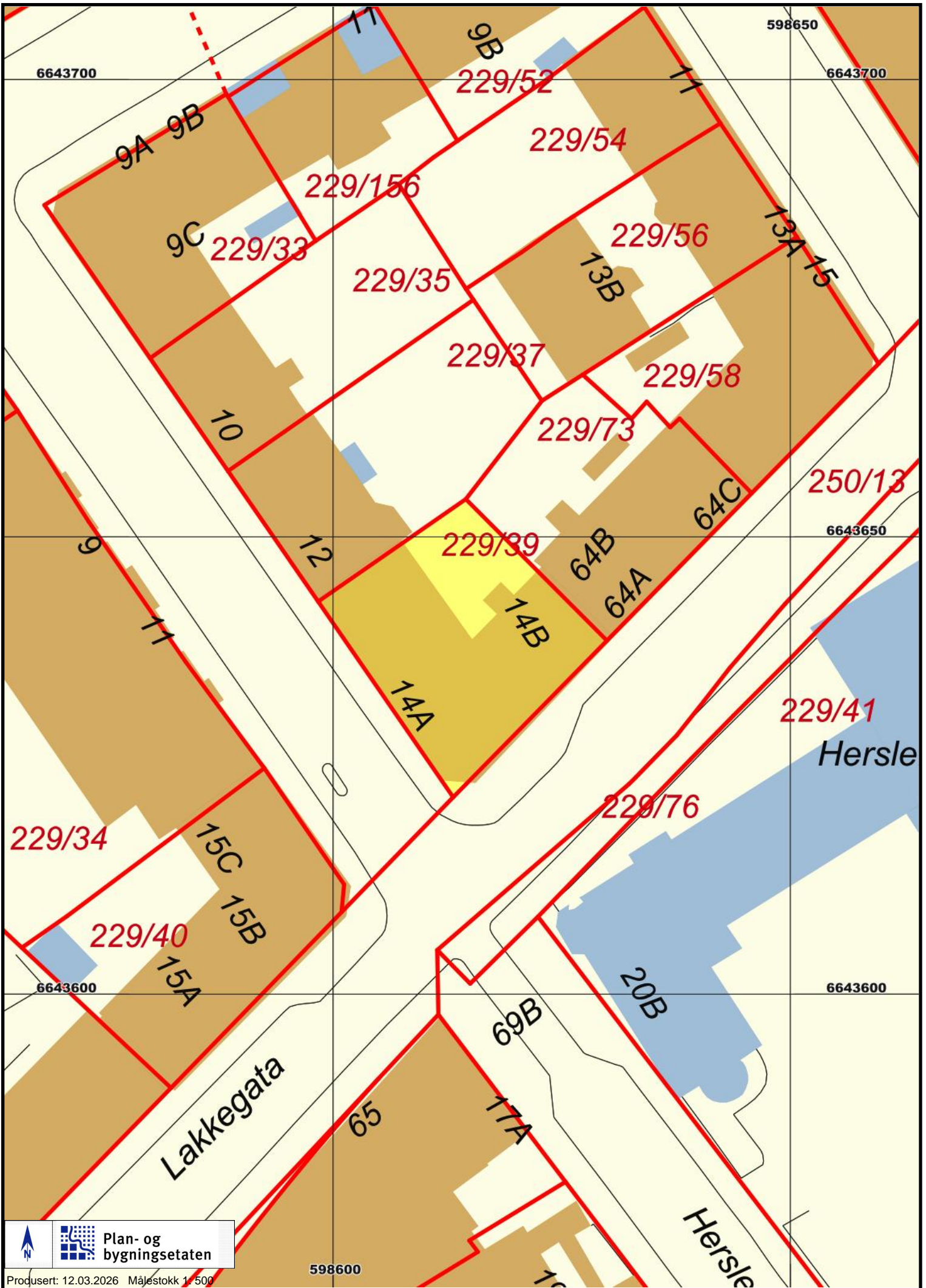


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 14.11.2024
202456876 - 6 Helle Rabbås

Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: HERSLEBS GATE 14B Eiendom: 229/39/0/0
Tiltakshaver: Rebekka Rådal Søker: BALKONGTEAM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Herslebs gate 14 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av en balkong i 4. etasje, mottatt 08.11.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten..

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456876			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	14.05.2024	1/8
Plan 4 etasje	B1349-01	09.05.2024	1/12
Snitt	B1349-04	09.05.2024	1/13
Fasade	B1349-02	09.05.2024	1/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Helle Rabbås - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
Rebekka Rådal, Herslebs gate 14, 0561 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Prosjekt Planung AS (ProPlan)
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 28.06.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201307665-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Muhammad Hussein Aden

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERSLEBS GATE 14A	Eiendom:	229/39/0/0
Tiltakshaver:	Anders Møllegaard	Adresse:	herslebs gate 14 A, 0561 OSLO
Søker:	Prosjekt Planung AS (ProPlan)	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - HERSLEBS GATE 14 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.06.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.06.2013 av:

*Mohammad Hussein Aden - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang*

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 19.02.2018

Deres ref.: Jens Ebbe
Norum

Vår ref.: 201617263-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll

Arkivkode: 531

Byggeplass: HERSLEBS GATE 14A Eiendom: 229/39/0/0
Tiltakshaver: JOAKIM MICHAEL ANDRADE Adresse: HERSLEBS GATE 14 A, 0561
BAKKE OSLO
Søker: Jan Bauck Arkitektkontor A/S Adresse: Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 13.02.2018 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617263

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-02		2/14
Loftplan	A-01.01	27.04.2016	2/16
Takplan	A-01.02	27.04.2016	2/17
Fasade og snitt	A-01.10	27.04.2016	2/18

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

JOAKIM MICHAEL ANDRADE BAKKE, HERSLEBS GATE 14 A, 0561 OSLO,
joakim_bakke@hotmail.com



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

TRONDHEIMSVEIEN 5 III
SENTRALBORD 41 72 00

APPROBASJON

J.nr. 207/53 - JEP/RH

Ad: nr. 14 Herslebsgt.
Eier: herr Anton Gammevgård, Oscarsgt. 61
Anmelder : - " -
Arbeidets art: Innr.leilighet og to hybler på loft

Byggemelding med vedlagte ³ stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, byggeforskriftene av 15/12-1949 og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Brannvesenets betingelser av 30/3-1953 (tidligere meddelt) og helserådets betingelser av 13/5-1953 (som vedlegges i gjenspart), må følges.

Dispensasjon fra bygningslovens § 73.2 for takarkens bredde og avstand fra nabo meddeles.

Før byggetillatelse kan gis må:

- 1) ansvarshavende være godkjent.
- 2) avgift for tilsyn m.v. være betalt.
- 3) material-og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge,
(kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951.)

Oslo, bygningssjefen, den 28. mai 1953

Y. Riis
kst.

J.S.Platou
bygningsinspektør

Følg brev til leveranse

Ordrenummer: 206320
Leveransetype: Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert: 13.03.2026
Kontrollert av: CA
Adresse: HERSLEBS GATE 14B
Postadresse: 0561 OSLO
Matrikkel: 0301-229/39

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206320
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Arbeids art

Innredning dusj/w.c. i 1., 2., 3. og 4. etg.

Arbeidssted

Herslebs gt. 14

Matr.nr.

Int.

76/2070

Byggherre

Signe Dalheim v/adv.
Torkildsen & Torkildsen,
Grensen 3,

Oslo 1.

Ansvarshavende

Tømmern. Johnny Lauten,
Herslebsgt. 9,

Oslo 5.


KR/TL

Dato

3. oktober 1977

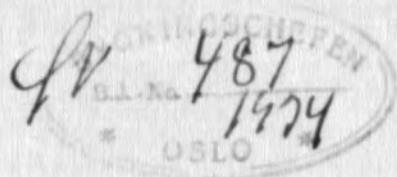
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe i strid med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningsjefen


Bygningsinspektør
K. Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Annuldet
Følgende
Auddraget



Ekspedisjons-Dokument

angående *sanntilrette*

på matr.-nr. *14 Herslebsgt.*

Innlevert *21 mars 1934*

Attester:

Oslo helseråd

Oslo den 21. mars 1934

A. Hilland

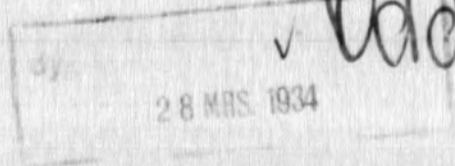
Ad: 14. Herslebsgt. jnr. 291/1934.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gamle nedfallsb~~yg~~ninger må omhyggelig renses og desinficeres. Ventilasjonskanalen for nedfallsbingen må gjenmures. Fundamentene for nedfallsb~~yg~~ningene må undersøkes, da de viser sig å være meget fuktige. Forøvrig må de gjeldende regler for innredning av W.C.rum følges. Rummene må holdes opvarmet i den kolde årstid.-

Oslo helseråd, 27. mars 1934.

Efter bekyndigelse



Odd Sundt

Hjindoy

Arbeidets art
Utvidelse av bad i 4 etasje

Arbeidssted Herslebs gate 14	Matr.nr. 86/6161
--	----------------------------

<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende
Rønnaug Røe, Herslebs gate 14, 0561 OSLO 5	Lauri Lakkala Herslebsgt.14 0561 OSLO 5

AH/tfn

Dato 25.mars 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BYGGEMELDING.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

807

Til Oslo bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 14 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

Herslebs - gate nr. 14

gnr. bnr. parsell av bnr.

Melding om ansvarshavende innsendes senere.

Arbeidets art:

Innredning av leilighet + to hybler på loftet i ovennevnte eiendom.

(fortsettelse se
baksiden.)

Det søkes
dispensasjon fra i anledning:

bygningslovens
(vedtektenes) §

byggeforskriftenes
kapitel §

Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132,3. (Mrk. Naboene skal varsles i Rek.brev. Kvittering fra Postkontoret og gjenpart av brev vedlegges byggemeldingen.)

I følge tlf.samtale med Bygningskontrollens eksp.kontor unødvendig med varsling i dette tilfelle.

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 5. mars 1953

Bier: Anton Gammelgård

Anmelder:

Adr.: Oscarsgt. 61, 1. etasje

Adr.: Oscarsgt. 61, 1. etasje

og

Tlf.: 44 99 71 - arb.sted 33 12 90

Torstein Holand,

Inderøy Meieri,

Sakshaug.



Anlegg i h.t. bygningslovens.....
§ 63 og 123.

Anlegg i h.t. bygningslovens.....
\$132,5

Kjellerinnredning til.....
varig opphold, \$105

Tilfluktsrom for.....
antall personer

Priveter, \$109.....

Spesielle konstruksjoner. **Forandring av 2 hanebjelker med opplegg**
Tegninger og beregninger vedlegges/innsendes senere.....
innsendes senere

Saniteranlegg: melding innsendes særskilt til Oslo vann- og
kloakkvesen. **fra rørleggermester R. Ronde, Jens Bjek-**
esgt. 2

Ventilasjonsanlegg: melding vedlegges/innsendes særskilt.

Varmeanlegg: melding innsendes særskilt.

Heiscanlegg: melding innsendes særskilt.

Innhengning.....
§ 124, 148, 194,5.

Skur og telt:.....

Særlige opplysninger:

**Hyblene får adgang til vannklosett i trappeoppg. i 4. etasje og adgang
til vann i eget opplegg ute på loftet**

De poster i ovenstående skjema som ikke kommer i betraktning
er overstrøket.

Oslo, den... **5. mars** 19.. **53**

Anton Gammundt
anmelder.

Adr: **Osloregt. 61. 1. etasje.**

Oslo



Expeditions-Dokument

Umskrevet
4. J. g. g. g.
1/9. 1/9. 1/9.
angaaende

Taaningshus

paa Matr.-No.

14 Hørstedsvej

Indleveret

3/5 1892

Attesteret

27/10.93

for sig 7/5.

Oversendtes Hr. Opnævningschefen til Etkollegiet
Christiania 7. Mai 1892
P. Lauritzen

199
92.

Tilføjet at bemærke

d. u. v.

Theodor Galt

Oversendtes den aare Christenstadskommissionen. Tilføjet
at bemærke ved Indleverelsen eller Rappering forresten herom
for den indtil videre til approbation

Christiania 12. Mai 1892

P. Lauritzen



Christenstads Skovforvalter kan
sige med Trosforsikning isidre med
en Luffschiff. Tilføjet at bemærke
Christiania d. 16. Mai 1892.

577-92 I

Sidenes

17/5.92

Læses Nr. Skovreguleringen til Affjedde af de
i 55, 13, 14 og 15 paabudne Systemer.

Christiania den 16. Mai 1892

W. M. Lauritzen
Skovforvalter



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ELEKTRO-NYTT AS
Postboks 5131 Majorstuen
0302 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201505498-4 Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken Dato: 03.06.2015
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: HERSLEBS GATE 14 A-B Eiendom: 229/39/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET HERSLEBS GATE 14 Adresse: Herslebs gate 14, 0561 OSLO
Søker: ELEKTRO-NYTT AS Adresse: Postboks 5131 Majorstuen, 0302 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HERSLEBS GATE 14 A-B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 28.05.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.06.2015 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET HERSLEBS GATE 14, Herslebs gate 14, 0561 OSLO, Kiserud@salomon-johansen.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 20.11.2023
201409139 - 8 Eirik Spånem Eliassen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: HERSLEBS GATE 14 A OG B Eiendom: 229/39/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Herslebs gate 14 Søker: BALKONGTEAM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Herslebs gate 14 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 28.09.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201409139			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	30.05.2014	1/15
Plan 2 etasje	EKSB1349-01	21.09.2023	6/5
Plan 3 etasje	EKSB1349-02	21.09.2023	6/6
Plan 4 etasje	EKSB1349-03	21.09.2023	6/7
Snitt	EKSB1349-06	21.09.2023	6/8

Fasade 1	EKSB1349-04	21.09.2023	6/9
Fasade 2	EKSB1349-05	21.09.2023	6/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Eirik Spånem Eliassen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:

Sameiet Herslebs gate 14, Herslebs gate 14 A, 0561 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NP Bygg AS
Postboks 6094 Etterstad
0601 OSLO

Dato: 05.05.2014

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201303419-7 Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: HERSLEBS GATE 14 Eiendom: 229/39/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Herslebs gate 14 Adresse: Herslebs gate 14, 0561 OSLO
Søker: NP Bygg AS Adresse: Postboks 6094 Etterstad, 0601 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HERSLEBS GATE 14

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.04.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201303419

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	S-1325-010	11.03.2013	1/11

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.05.2014 av:

*Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:

Sameiet Herslebs gate 14, Herslebs gate 14, 0561 OSLO, kiserud@salomon-johansen.no



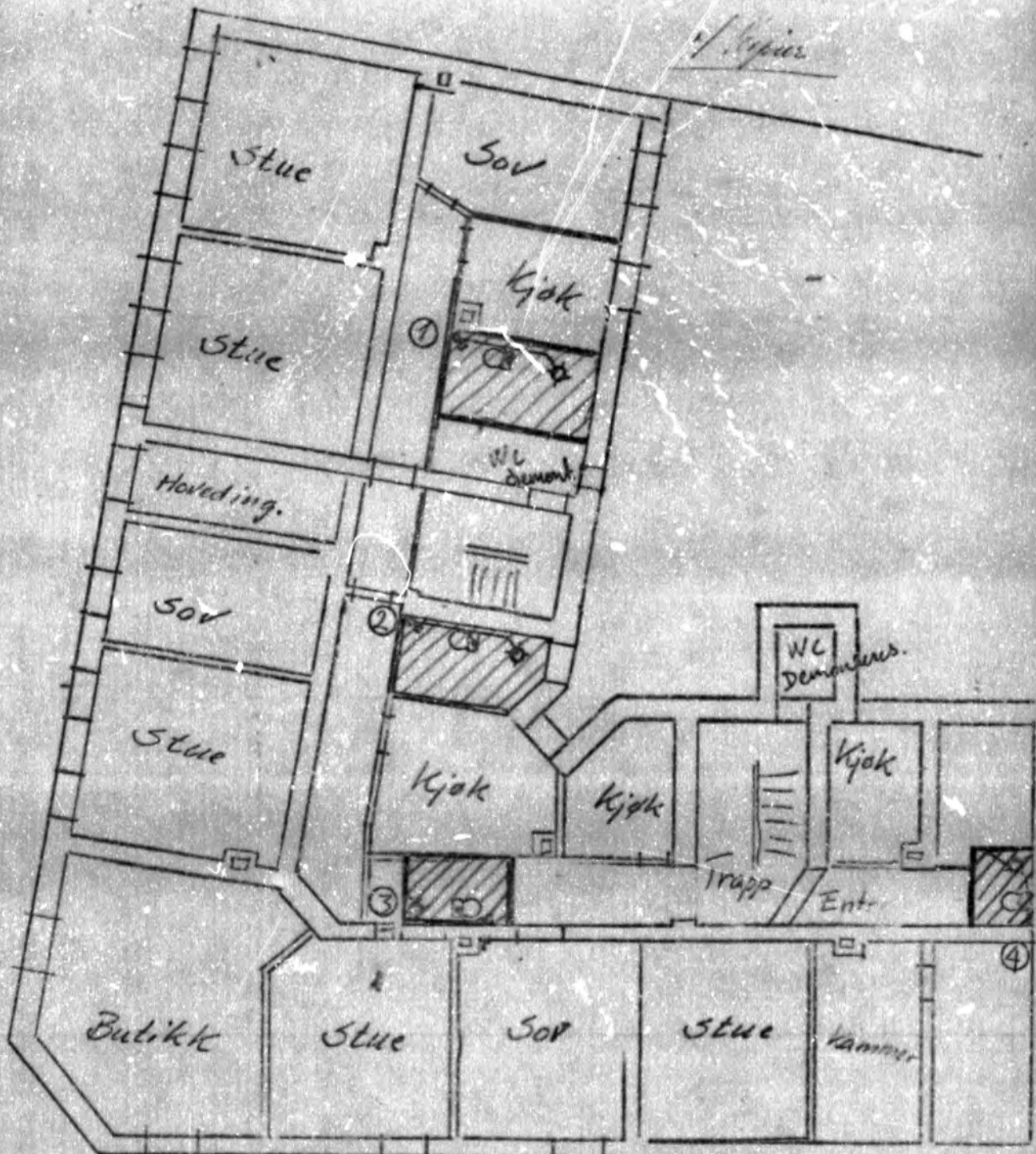
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

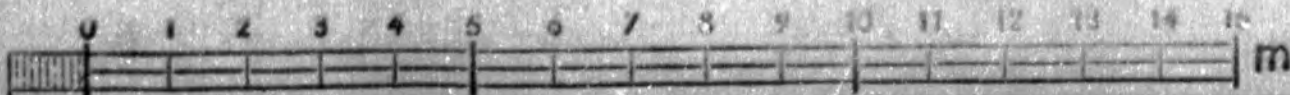
For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

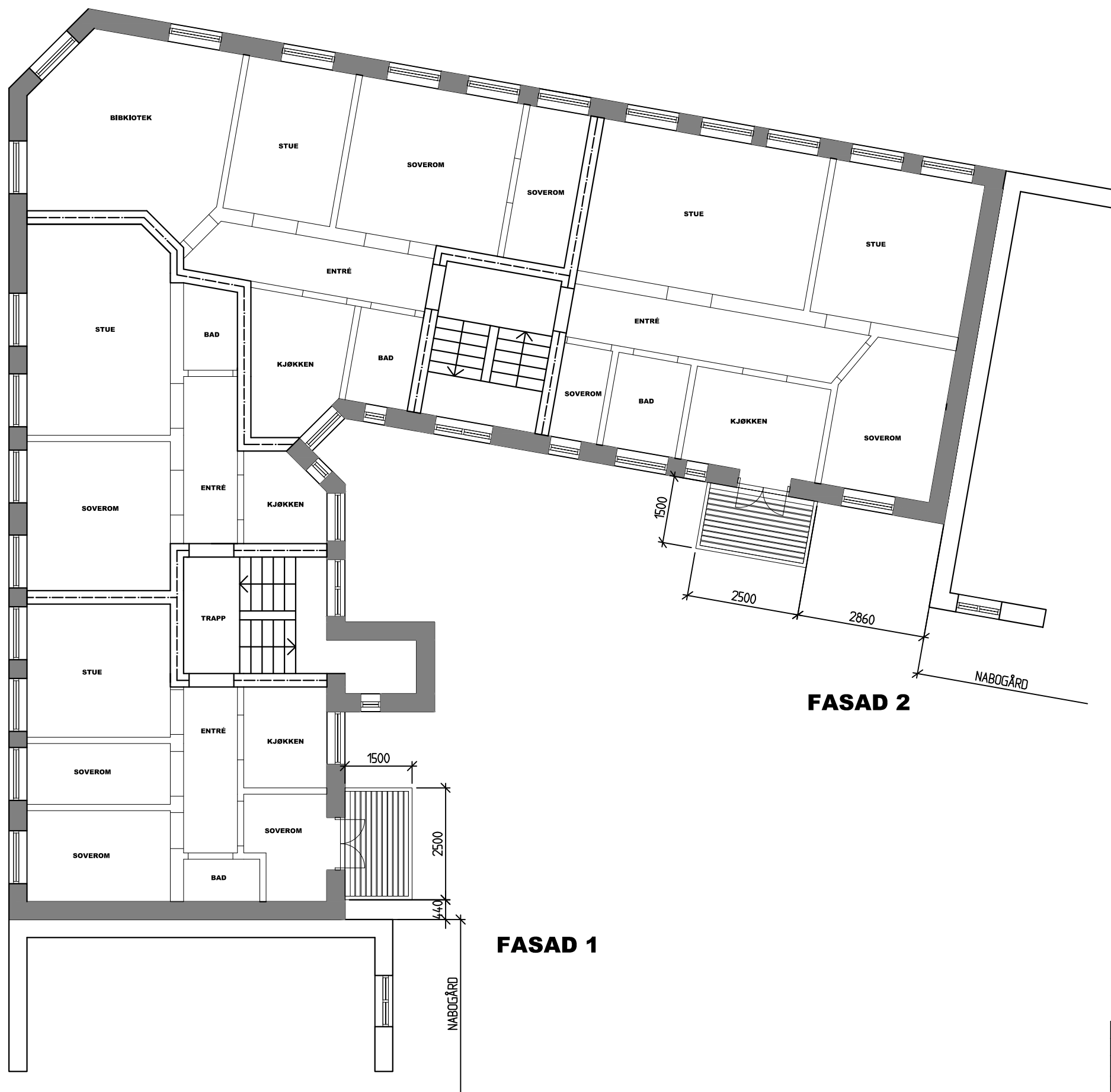


GEORGE & M. V. L. H. S.
 Aut. no. 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200

Plan 1-2-3-4 etg
 Henslebsgt 14

Mål





FASAD 2

FASAD 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt		HERSLEBSGATE 14	
Tegning		NY SITUASJON - PLAN ETG 2-4	
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk
16.12.2013	ALF	B-team FG	1:100
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign	Revisjon
B1349-01			
Prosjektnivå		Godkjent for ansvarsrett	
Byggesøknadstegninger			

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Herslebs gate 14B

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**



Offentlig transport

🚶	Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	2 min 🚶 0.2 km
🚶	Heimdalsgata Linje 17	3 min 🚶 0.3 km
🚶	Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 🚶 0.9 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚶 1.2 km
✈️	Oslo Gardermoen	39 min 🚶

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Hersleb videregående skole	1 min 🚶
Elvebakken videregående skole 576 elever	10 min 🚶 0.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

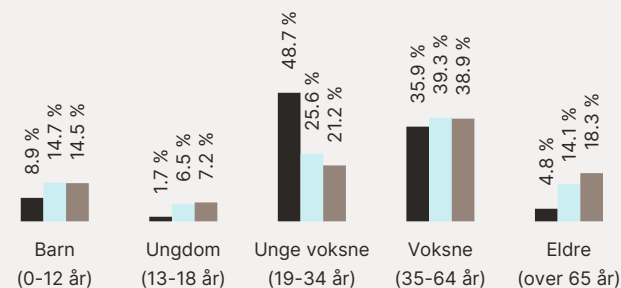


Kvalitet på skolene
Bra 62/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata	1 553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 🚶 0.4 km
Grønland Urtehagen barnehager (1-5 år) 87 barn	6 min 🚶 0.5 km
Lille Grønland barnehage (1-2 år) 25 barn	6 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Lakkegata	1 min 🚶
Kiwi Schous Plass	2 min 🚶

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

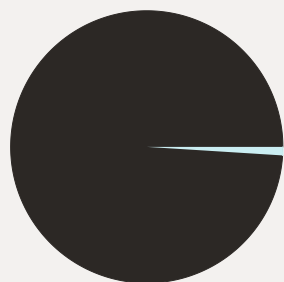


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

⚽	Hersleb skole Aktivitetshall, ballspill	1 min 🚶 0.1 km
⚽	Lakkegata skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🚴	SATS Schous plass	4 min 🚶
🚴	EVO Grünerløkka	5 min 🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Dette nabolaget har en god "vibe",
og det er kort til alt :)»

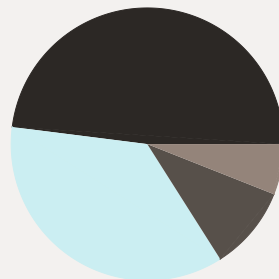
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍	Grønland Basar	10 min 🚶
📍	Apotek 1 Legevakten	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 48% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 6% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



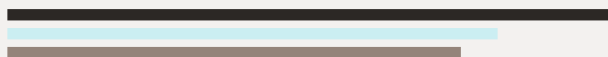
Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 58%

■ Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

